

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
- Me** Mischgebiete mit Nutzungseinschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen: siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3
- SO** Sondergebiet Nahversorgung / Lebensmittelmarkt - überbaubare Grundstücksflächen -
- PLS** - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6** Geschossflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- VKZ 0,16** Verkaufsflächenzahl (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBauO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- F/R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

PLS Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

- PLS** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (s. Planungsrechtl. Festsetzung Nr. 3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Planunterlage Antrags Nr.: 16PL001

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016

Landkreis: Grafschaft Bentheim
Gemeinde: Uelsen
Gemarkung: Uelsen
Flur: 11
Maßstab: 1:1.000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.02.2016).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den
ÖbVI Dipl.-Ing. G. Terwey / ÖbVI Dipl. Ing. C. Hempfen
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Seilerbahn 7 · 48529 Nordhorn

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116).

- HINWEISE**
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Uelsen, Itterbecker Straße 11, 49843 Uelsen, zur Einsicht bereitgehalten.
 - Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
 - Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
 - Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) einzuhalten.
 - An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Geräusch- und Staubimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (örtliche Bauvorschriften) in der Sitzung am als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit dem Inkrafttreten dieses Planes wird der Bebauungsplan Nr. 78 „Itterbecker Straße Nord“, soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, außer Kraft gesetzt.
- Das Sondergebiet „Nahversorgung / Lebensmittelmarkt“ dient zu gewerblichen Zwecken der Errichtung von Lebensmittelmärkten, auch als großflächige Einzelhandelsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Die Einzelhandelsnutzungen werden nachfolgend bestimmt und soweit raumordnerisch/städtebaulich erforderlich durch Festsetzung von Sortimentsgruppen und Verkaufszahlen spezifiziert. Die Verkaufszahlen (VKZ) wird auf 0,16 festgesetzt. Die VKZ gibt dabei an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche (VF) je Quadratmeter Baugrundstücksfläche (hier insgesamt ca. 9.273 m² Sondergebiet) maximal zulässig sind. Für folgende Sortimentsgruppen gelten die nachfolgend aufgeführten sortimentsbezogenen VKZ.

Sortimentsgruppe	VKZ absolut	VKZ sortimentsbezogen	VF bei einer maximalen SO-Grundstücksfläche von 9.273 m² [m²]
Nahrungs- und Genussmittel	0,16	0,16	max. 1.480

Von der Gesamtverkaufsfläche sind max. 20 % Verkaufsfläche für Non-Food-Artikel (Drogerieartikel sind hier nicht mit einzurechnen).

Spezifizierungen zur Art der Nutzung und zu den besonderen Eigenschaften der Lebensmittelmärkte (§ 11 BauNVO):

- Warenanlieferungen sind ausschließlich im Tageszeitraum (6.00 und 22.00 Uhr) zulässig.
 - Anlagenbezogene Fahrbewegungen von Kunden und Mitarbeitern sind im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) nicht zulässig.
 - Die schalltechnischen Vorgaben und Betriebsbedingungen gemäß der Schalltechnischen Untersuchung zum geplanten Lidl-Markt (Wenker & Gesing, Bericht Nr. 3124.1/02, 19.01.2017, Kapitel 7.1) sind abschließend im Rahmen der Baugenehmigung zum Lidl-Markt als verbindliche Auflagen zu berücksichtigen.
- 2.2 Darüber hinaus sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären;
 - Verwaltungs-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie die erforderlichen betriebsbedingten Nebenanlagen und Stellplätze.
3. Im Mischgebiet mit Nutzungseinschränkung (Me) sind Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten nicht zulässig: Lebensmittel; Drogerieartikel; Kioskartikel, Damen-, Herren- und Kinderbekleidung; Lederbekleidung (ausgenommen Lederschuhbekleidung); Meterware für Bekleidung und Dekoration; Uhren / Schmuck; Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren; Foto / Optik; Unterhaltungselektronik; Schuhe; Geschenkartikel; Blumen.
- Vergnügungstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
4. In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Itterbecker Straße bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (erf. R_{w,res}) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt erfüllt werden:

PLS III (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,res} = 35 dB
Büro- oder ähnliches: erf. R_{w,res} = 30 dB

- Bei Räumen, die der o.g. Straße zugewandt sind und die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind Fenster mit schalldämmten Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau- aufweisen.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
 - Die Oberkante der baulichen Anlagen im Sondergebiet (SO) darf maximal 10 m, im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet maximal 9 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden liegen.
 - Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet an keiner Stelle 6,20 m überschreiten.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist dabei je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
 - Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind je angefangene 350 m² Baugrundstück auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm). Vorhandene Gehölze mindestens gleicher Qualität können angerechnet werden.
 - Die Beleuchtung innerhalb des Plangebiets soll zum Schutz von Fledermäusen nach den neuesten Standards und möglichst sparsam erfolgen: Als Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf - Hochdrucklampen (NAV), Natriumdampf - Niederdrucklampen (NA) oder LED Lampen zu verwenden, mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
 - Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtböden ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Sind Fällungen und Rodungen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim (UNB) zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitats / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.

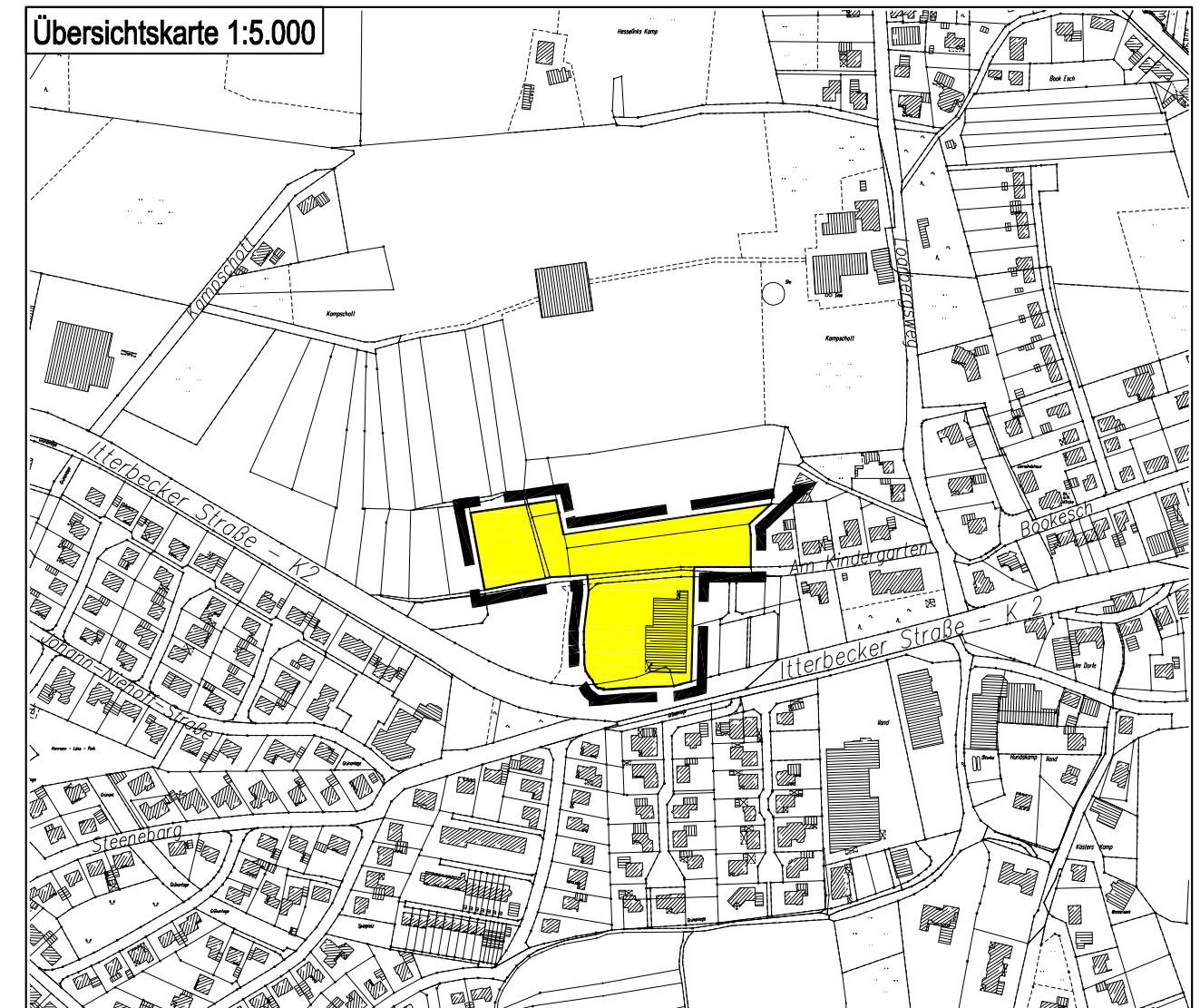
GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften)

- Im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet muss die Dachausbildung als Sattel-, Waln-, Krüppelwaln-, Pult- oder Zeltdach erfolgen. Die Dachneigung muss mindestens 18 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO, Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sowie Gebäudeteile, die nicht den Hauptbaukörper bilden (z. B. Dachausbauten, Dachanschnitte, Anbauten), können auch mit abweichender Dachneigung oder Flachdach errichtet werden
- Im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.
- Notwendige Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO): Abweichend von den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO sind im Mischgebiet bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten mind. 2 Pkw-Stellplätze je Wohnung einzurichten und dauerhaft vorzuhalten.

Uelsen, den
Bürgermeister als Ratsvorsitzender Gemeindedirektor

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Im Plangebiet muss mit archaischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Daher ist ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Daher ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde oder das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120, rechtzeitig vor jeglichen Erdarbeiten zu verständigen und das weitere Vorgehen abzusprechen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdschicht (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes grundsätzlich meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitere/andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
Sollten im Zuge der Planung Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Besatz von Fledermäusen oder Vögeln zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.



ENDFASSUNG - ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN NR. 92 „ITTERBECKER STR. NORD, ERWEITERUNG TEIL II“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB)

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
GEMEINDE UELSEN
SAMT GEMEINDE UELSEN / LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Uelsen, den
Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom bis einsch. gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Uelsen, den
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uelsen, den
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Uelsen www.uelsen.de ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Uelsen, den
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung
Spindelstraße 27 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 222 37 Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 17.02.2017 / 20.02.2017 / 13.03.2017
11.05.2017